

Communauté urbaine de Caen la Mer

commune de **BRETTEVILLE SUR ODON**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le 8.11 / 2004

Modification n° 1	06.10 /2008
Révision simplifiée n°1	15.12 /2008
Révision simplifiée n°2	14.09 /2009
Modification n° 2	19.09 /2010
Modification simplifiée n°1	24.02 /2014
Modification simplifiée n°2	08.09 /2014
Révision allégée n°1	23.02 /2015
Modification n°3	07.09 /2015
Révisions allégées n°2 et 3	14.03 /2016
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	27.09 /2018
Modification simplifiée n°3	27.09 /2018
Modification n°4	21.12/2023
Révision allégée n°4	25.09/2025

MODIFICATION N°5 PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du : **18 décembre 2025**

Le Président
Nicolas JOYAU

RÈGLEMENT

Zone U

Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle se divise en deux secteurs, de densité différente :

- Le secteur 1U correspond au secteur le plus dense et ayant un caractère très urbain.
Il comprend :
 - un sous-secteur 1Up à l'intérieur duquel les nouvelles constructions doivent impérativement être nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes sur place.
 - Un sous-secteur 1Ua où s'applique le projet de réurbanisation prévu par l'OAP secteur 2.
- Le secteur 2U présente un caractère plus aéré, principalement affecté à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle et la forme urbaine doit demeurer identitaire et respecter prioritairement son environnement architectural et paysager. Un indice « s » correspond à une forme urbaine identitaire spécifique organisée en toitures terrasses.

Les secteurs 1U et 2U sont concernés par les dispositions du plan de prévention multirisques annexé au dossier de PLU et valant servitude d'utilité publique.

ARTICLE U1 : Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricoles ainsi que les établissements à caractère artisanal susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article U2.
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article U2. Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes.
- En secteur 1Up, toute nouvelle construction en dehors de celles mentionnées à l'article U2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article U2.
- L'hébergement léger de loisirs (terrains de camping, caravanage, P.R.L ...).
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- La démolition de bâtiments sans autorisation préalable.
- Les constructions d'annexes, appentis, etc. réalisés avec des matériaux de fortune.
- dans les différents secteurs de débordements de nappe observés (voir annexe 1, et site internet www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), sont interdites toutes nouvelles constructions.

ARTICLE U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions neuves, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1.
- Le changement de destination des bâtiments existants et la construction des annexes, à condition que cela n'entraîne pas un accroissement des nuisances.
- Les lotissements à usage principal d'habitation
- Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone à la condition d'être compatibles avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat.
- En secteur 1Ua les constructions et installations en compatibilité avec l'OAP Secteur 2,
- En secteur 1Up, seules sont autorisées les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante au moment de l'approbation.
- Tout projet devra, par tranche de 5 logements, intégrer au minimum 1 logement social ou à financement aidé.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux projets de construction
- L'autorisation de démolir peut être accordée pour un bâtiment lorsqu'il ne présente pas un intérêt architectural ou historique particulier et que sa démolition n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants
- Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.
- Les occupations ou utilisations du sol ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention multirisques annexé au dossier de PLU et valant servitude d'utilité publique
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente sont interdits, sauf dans le cadre des dispositions particulières prévues par le SCOT de Caen Métropole et plus particulièrement de son DAAC.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111 - 2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (dont les commerces) et les équipements collectifs, portant sur une surface de plancher d'au moins 10 000 m² respecteront les orientations du SCOT (telles qu'elles sont précisées dans son Document d'Objectifs et d'Orientations dit « DOO ») en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables, pour leurs besoins énergétiques.

- **Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :**

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (voir annexe 1 et site internet : www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (voir annexe 2 et site internet <https://valflux.dreal-norm.fr/donneesCommunales.php>) :

- Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
- Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se réfèrera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre, intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés

ARTICLE U3 : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements individuels ou 3000m² en logements intermédiaires et 5000 m² de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

Les voies de desserte de lotissements de plus de 10 parcelles ne devront pas être conçues avec rebroussement. Le plan masse devra prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

ARTICLE U4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

A/ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter le zonage d'assainissement d'eaux usées de Caen la mer ainsi que les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer. *Ils sont consultables sur le site internet de CAEN LA MER.*

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. L'accord du SPANC sur les nouvelles installations est requis.

B/ EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des

propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE U5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

ARTICLE U6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

En secteur 1U :

Les constructions sont implantées:-

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur 2U :

Les constructions sont implantées.

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Pour ces deux secteurs :

- Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures.
- Nonobstant les règles précédentes le recul devant une porte de garage qui ouvre face à sa voie d'accès, devra être au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule et des manœuvres d'entrée et sortie sécurisées.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou du pignon des dits bâtiments. De plus, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile) les implantations des constructions pourront s'effectuer jusqu'à l'alignement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- En secteur 1U :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la Route de Bretagne (ou de son alignement de fait), les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit avec un recul compris entre 2m et 4m si elles ne comptent aucune baie principale regardant la limite (les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales);
- soit avec un recul au moins égal à 4m.

Dans les autres cas, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparatives de propriétés, si elles concernent des annexes ou extensions de constructions existantes ; leur hauteur dans une bande 4m comptée par rapport à la limite séparatives de propriété est alors limitée à : 4m pour la hauteur droite et 7 m pour la hauteur maximale ;
- soit avec un recul au moins égal à 4m ;

Cependant dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants de plus grande hauteur, afin d'assurer l'harmonie des façades, les règles fixées ci-dessus peuvent être modifiées, sans dépasser la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse.

En bordure d'un secteur 2U, les nouvelles constructions ne pourront s'établir qu'à une distance au moins égale à leur hauteur en tout point de la construction avec un minimum de 5 mètres.

2- En secteur 2U :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives de propriétés, si elles concernent des annexes ou extensions de constructions existantes ; leur hauteur dans une bande 4m comptée par rapport à la limite séparative de propriétés est alors limitée à : 4m pour la hauteur de façade et 7 m pour la hauteur totale
- soit avec un recul au moins égal à 4m ;

3- Sur l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

Les annexes (dont abris de jardin, serres, pergola, ...) présentant moins de 10m² d'emprise au sol, et moins de 3m de hauteur peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE U9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1U : L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans la bande des 20m comptée par rapport à l'alignement de la Route de Bretagne (ou l'alignement de fait). Dans la partie restante de l'unité foncière, elle est limitée à 30% de sa superficie.

Sur les autres unités foncières, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière

En secteur 2U : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

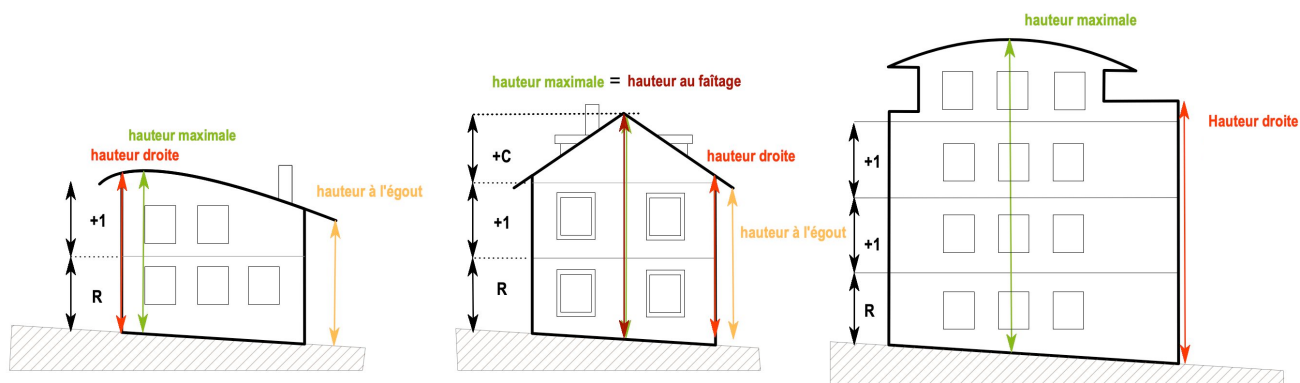
ARTICLE U10 : Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone :

Mesure des hauteurs :

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, le chauffage, la climatisation, ou la sécurité comme des garde-corps en toiture...) sont exclues du calcul.



En secteur 1U, R+2+ combles ou + attique

Dans une bande de 20 mètres comptée depuis l'alignement de la Route de Bretagne, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 13 m et la hauteur droite est limitée à 10 m.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptées depuis l'alignement de la Route de Bretagne, et sur le reste du secteur la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m et la hauteur droite à 7 m.

Cependant dans le sous-secteur 1Ua, les bâtiments auront une hauteur compatible avec les OAP secteur 2. Celle-ci ne pourra pas excéder trois niveaux droits et 10m, avec un hauteur maximale limitée à 13m (soit $(R+2+1C)$).

En secteur 2U, sous réserves des dispositions précitées :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10m et la hauteur droite, à 7 m.

Cependant, sur chaque secteur, un dépassement de hauteur est autorisé pour une construction qui s'implante en adossement d'une construction de plus grande hauteur ; elle l'est dans la limite de la hauteur en mitoyenneté de cette construction.

ARTICLE U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL : dans les secteurs couverts par le plan modifié des abords des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles qui suivent pourront être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France (sur les matériaux, les formes et la végétalisation, ...). *Il est en conséquence recommandé aux porteurs de projet de prendre attache avec ses services, antérieurement aux dépôts de demandes d'autorisations.*

Esthétique générale : Les constructions et clôtures doivent respecter l'harmonie créée par les matériaux et couleurs des bâtiments et des clôtures existants, dans le quartier où elles s'insèrent.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Un intérêt particulier sera porté à la qualité paysagère et l'entretien des constructions le long du Petit Odon (murs, murets.)

Tout projet le long de la route de Bretagne et à proximité du Petit Odon devra prendre en compte la vue et l'accès vers le Petit Odon.

Matériaux : les constructions devront être réalisées en matériaux dont les teintes seront harmonieuses avec celles du quartier dans lequel elles s'insèrent.

Les façades, murs et clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre

de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, ...), devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint de couleur claire : pierre de Caen, blanc cassé ...

Sont ainsi interdits : L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...

Formes et volumes :

La forme des toitures des nouvelles constructions respectera la typologie de celles des constructions existantes dans le quartier (toiture à 2 pans, 4 pans, pentes minimales de 40°, toitures-terrasses, ...).

Cependant, pour les extensions et annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, les toitures-terrasses ou des toitures à faible pente (mais supérieure à 20°) seront autorisées.

Clôtures :

Par délibération du Conseil Municipal, tout projet relatif aux clôtures et portails est soumis à une déclaration préalable.

Leur hauteur ne devra pas dépasser :

- 2 m en limite séparative,
- 1,80 m à l'alignement (les 1,80 m seront calculés depuis le niveau du domaine public)

D'une manière générale, les clôtures devront être harmonieuses avec le cadre paysager préexistant, sous réserve d'orientations spécifiques dans les OAP.

- Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments existants sur l'unité foncière .
- Les haies devront être composées d'essences locales.
- Les murs de clôture anciens, notamment Route de Bretagne, seront maintenus en leur état actuel.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

ARTICLE U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra être exigé notamment :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement auxquelles s'ajoutent 20% de places non affectées sur les espaces communs.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- Deux places de stationnement non closes par logement doivent être aménagées sur la propriété.
Nota : Cette règle ne s'applique qu'aux logements créés ; elle ne prend pas en compte les garages.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
Pour les constructions à destination de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels (en secteurs 1U et 2U) :

- Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements hospitaliers et cliniques :

- 35 places de stationnement pour 100 lits.
Des adaptations au nombre de places pourront être acceptées en fonction du projet et de l'insertion dans le site.

Pour les commerces et activités de services accueillant du public (sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le SCOT) :

- Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement :

Premier degré : une place de stationnement par classe ;

Second degré : deux places de stationnement par classe ;

Établissement d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra pas excéder 300 m.

La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Toutefois, si pour des projets de densification urbaine, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges, à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour 6 places, sous réserve des dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme pour les parcs de stationnement de plus de 500m².

Il sera fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou en partie dissimulé.

Création ou maintien a minima d'espaces verts plantés :

- **En secteur 1U** : Néant
- **En secteur 2U** : 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés. Les toitures végétalisées ainsi que les terrasses végétalisées de sous-sols peuvent être prises en compte dans ce pourcentage.

ARTICLE U14 : Coefficient d' occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE U15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE U16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone Ue

Caractère de la zone

Les zones **Ue** ont vocation d'activités économiques et d'équipements collectifs compatibles avec ces activités.

Un indice **t** correspond à une fonction d'activité unique d'accueil du centre de dépôt et maintenance du tramway et de toutes constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif l'accompagnant.

ARTICLE Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions ou installations sont interdites ;

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ue2.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ue.2 .
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article Ue2.
- L'hébergement léger de loisirs (terrains de camping et de caravanage, PRL...).
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, y compris la récupération automobile sur terrain spécialement conçu à cet effet. En secteur Uet, cette disposition ne fait pas référence aux véhicules en réparation ou en maintenance.
- Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres par rapport au terrain naturel : les caves et sous-sols.

ARTICLE Ue2 : Occupations et utilisations du sol interdites soumises à conditions particulières

Les constructions prévues par le caractère de la zone, notamment les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sont autorisées.

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage d'activités.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux équipements publics d'intérêt général et aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'apportent pas de gêne ou de danger pour le voisinage.

- **Dans les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique**, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions ou installations sont interdites ;
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente sont interdits, sauf dans le cadre des dispositions particulières prévues par le SCOT de Caen Métropole et plus particulièrement de son DAAC.
- Dans les secteurs d'existence de carrières souterraines, les constructions et occupations du sol définies ci-dessus peuvent être autorisées sous réserve que soient réalisées par un organisme spécialisé, les études de sous-sol et de travaux confortatifs éventuels susceptibles de parer aux risques liés à l'existence des carrières.
- **En secteur Uet**, seules sont autorisées une fonction d'activité unique d'accueil du centre de dépôt et maintenance du tramway et toutes constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif l'accompagnant.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (dont les commerces) et les équipements collectifs, portant sur une surface de plancher d'au moins 10 000 m² respecteront les orientations du SCOT (telles qu'elles sont précisées dans son Document d'Objectifs et d'Orientations dit « DOO ») en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables, pour leurs besoins énergétiques.
- **Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique** : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.
- **Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe** :
Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (voir annexe 1 et site internet : www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
 - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
 - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
 - La pose d'au moins un volet non électrique ;
 - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
 - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
 - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
 - La réalisation de sous-sols étanches ;
 - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.
- **Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles** identifiées comme moyennes et fortes (voir annexe 2 et site internet <https://valflux.dreal-norm.fr/donneesCommunes.php>) :
 - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
 - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre, intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des

déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE Ue3 : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

ARTICLE Ue4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter le zonage d'assainissement de Caen la mer ainsi que les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Ce règlement est consultable sur le site internet de CAEN LA MER

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées.

Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Rappel : l'accord du SPANC est requis pour le recours à un dispositif individuel d'assainissement

b) Eaux usées et eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. Les eaux usées, les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles (après prétraitement s'il y a lieu) seront rejetées dans le réseau collectif après accord de raccordement de la part de la collectivité. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. »

c) Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

III. Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

Tout point d'une construction (hors débords de toitures) doit être implanté à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, de la zone, ouvertes à la circulation automobile.

Les retraits exigés par rapport aux autres voies sont les suivants :

- Boulevard périphérique : 40 m de l'axe au minimum,
- Autres voies non automobiles : 4 mètres de l'alignement minimum, sauf pour celles qui sont situées en limite avec une autre zone où les implantations seront en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou des pignons des dits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative (hormis le long des limites périmétrales de la zone).
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE Ue9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Ue10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface du bâtiment.

ARTICLE Ue11 : Aspect extérieurs

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ; les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Tout dispositif technique de production d'énergie décarbonée (solaire, éolien, biomasse, géothermie...) est autorisé.

Les couvertures en tôle ondulée « traditionnelle » sont interdites.

L'installation des panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme qui devront s'intégrer au bâtiment.

Les stockages extérieurs se feront de préférence du côté des façades non visibles à partir des voies.

De plus, en secteur **Uet**, l'insertion architecturale du projet devra intégrer le futur caractère urbain du boulevard des Pépinières et la prise en compte de la préservation de l'image mentionnée au PADD.

ARTICLE Ue12 : Stationnement

Il doit être aménagé sur les parcelles une aire couverte pour vélos, cyclomoteurs et motocyclettes, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que pour les visiteurs, il pourra être exigé notamment :

- Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

a) *Pour les bureaux :*

Pour les constructions à destination de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, intégralement, dans la zone 3 du périmètre d'attractivité des transports en commun, il doit être créée une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les constructions à destination de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

b) *Pour les établissements industriels*

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m²

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

c) *Pour les commerces et activités de services accueillant du public (sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le SCOT) :*

Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

d) *Hôtels et restaurants :*

une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

ARTICLE Ue13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies, seront plantés et convenablement entretenus.

10% de la superficie des parcelles devront être traités en espace vert.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

De plus, en secteur **Uet**, l'insertion paysagère du projet devra intégrer le futur caractère urbain du boulevard des Pépinières et la prise en compte de la préservation de l'image mentionnée au PADD. L'insertion du projet dans l'environnement proche et l'environnement lointain fera l'objet d'une attention particulière.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places, sous réserve des dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme pour les parcs de stationnement de plus de 500m².

ARTICLE Ue14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE Ue15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : Les milieux naturels d'intérêt écologique seront préservés ou restaurés en tant que besoin.

Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins, ou petites constructions indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne concernent qu'une superficie marginale de la zone et qu'ils ne conduisent pas à la destruction des espèces et milieux qui justifient la création de la ZNIEFF ;

ARTICLE Ue16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone Uf

Caractère de la zone

Cette zone urbaine est destinée à accueillir des équipements publics, des activités économiques et les hébergements qui y seraient liées, ainsi que les équipements et infrastructures nécessaires à l'aérodrome.

ARTICLE Uf1: Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les installations classées soumises à autorisation sauf celles définies à l'article U2f.
- b) Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles définies à l'article Uf2.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442 - 2 du code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- g) Les carrières.

De plus :

- Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE Uf2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières :

- Les occupations et utilisations du sol, dans les zones de bruit définies dans le règlement du Plan d'Exposition au bruit de l'Aérodrome Caen-Carpique.
- Les occupations et utilisations du sol, dès lors qu'elles sont compatibles avec le niveau de pollution pyrotechnique des sols.
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- L'utilisation des bâtiments existants à usage d'habitat.
- Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités autorisées dans la zone.
- La démolition de bâtiments existants et la reconstruction.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente sont interdits, sauf dans le cadre des dispositions particulières prévues par le SCOT de Caen Métropole et plus particulièrement son DAAC.

- Les bâtiments à usage d'activités économiques (dont les commerces) et les équipements collectifs, portant sur une surface de plancher d'au moins 10 000 m² respecteront les orientations du SCOT (telles qu'elles sont précisées dans son Document d'Objectifs et d'Orientations dit « DOO ») en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour leurs besoins énergétiques.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir L'emplacement d'une colonne à verre, intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés

De plus dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

ARTICLE Uf3: Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité.

Lorsque les accès se font à partir d'une route nationale ou d'une route départementale, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

ARTICLE Uf 4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

A/ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter le zonage d'assainissement de Caen la mer ainsi que les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Ce règlement est consultable sur le site internet de CAEN LA MER-

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur.
Rappel : l'accord du SPANC est requis pour le recours à un dispositif individuel d'assainissement

B/ EAUX PLUVIALES :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE Uf5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

ARTICLE Uf 6: Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Elles seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, et de l'adaptation, de la réfection ou à l'extension des constructions existantes antérieurement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Hors les espaces précédents, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le retrait exigé par rapport à l'axe des voies nationales, départementales et du boulevard des Pépinières est de 25 m.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées en limite de voie ou d'emprise publique, ou avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE Uf 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors débords de toitures) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m, sans préjudice des dispositions liées à la réglementation des installations liées à la présence de l'aérodrome et des équipement militaires.

ARTICLE Uf 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE Uf 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE Uf 10 : Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE Uf 11: Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE Uf 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des cycles sera organisé en compatibilité avec les orientations du PDU de CAEN LA MER.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements industriels:

- Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements hospitaliers et cliniques :

- 35 places de stationnement pour 100 lits.

Des adaptations au nombre de places pourront être acceptées en fonction du projet et de l'insertion dans le site.

Pour les commerces et activités de services accueillant du public (sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le SCOT) :

- Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement :

Premier degré : une place de stationnement par classe ;

Second degré : deux places de stationnement par classe ;

Établissement d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra pas excéder 300 m.

La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uf 13: Espaces libres d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour 6 places, sous réserve des dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme pour les parcs de stationnement de plus de 500m².

ARTICLE Uf 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

ARTICLE Uf 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE Uf 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone UT

Caractère de la zone

La zone **UT** prend en compte le site occupé par les aménagements, les installations et les constructions du parc d'attraction FESTYLAND.

ARTICLE UT1 : Occupations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé en UT2 est interdit.

ARTICLE UT2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'activité de service recevant du public, qu'est le parc d'attraction, dont les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités et installations autorisées, ainsi que les hébergements et activités de restauration nécessaires au fonctionnement du parc,
- les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

ARTICLE UT3 : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; il sera dimensionné en fonction de la nature et de l'importance des flux l'empruntant.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

II. Voirie

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés, en tant que besoin.

Article UT 4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable pour la consommation humaine.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

Eaux pluviales

Les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doivent être privilégiées. A défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou installation respectera les dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. *Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».*

Article UT5 : Superficie minimale des terrains

Pas de règles particulières

ARTICLE UT6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 20m de l'axe de la RN814. Elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 5m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE UT7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées en limites séparatives de propriétés ou en retrait de celles-ci, sous réserve du respect de la servitude d'utilité publique qui régit les abords de la voie ferrée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE UT8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de règles particulières

ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT10 : Hauteur des constructions

Pas de règles particulières

Article UT11 : Aspects des constructions et aménagements extérieurs

Une large végétalisation du parc assurera l'insertion paysage des constructions et installations dans le paysage.

Les lisières du parc seront plantées de façon à limiter les vues depuis les espaces proches alentours.

ARTICLE UT12 : Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules (y compris les cycles) fréquentant le parc devra être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra s'organiser sur les secteurs Nt ou 1AUt, en tant que besoin.

Le parc sera aménagé d'aires équipées pour le stationnement des cycles ;

Les aires de stationnement qui ne seraient pas couvertes d'ombrières photovoltaïques seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement seront ceintées de haies.

ARTICLE UT13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

➤ Voir l'OAP sectorielle

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

ARTICLE UT14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE UT15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de règles particulières

ARTICLE UT16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de règles particulières

Zone AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée, est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en termes d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Son aménagement respectera les principes définis dans le PADD, en particulier en ce qui concerne le choix dans l'organisation des futurs réseaux, dans la mesure où le futur développement se réalisera en grande partie sur le coteau orienté vers le nord-est, la fin de l'urbanisation actuelle se situant en ligne de crête.

Un secteur 1AU, dont un sous-secteur 1AUm relatif au projet de Triangle des Crêtes (qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles le projet doit être compatible) est destiné à être aménagé avant la création du boulevard des pépinières.

Le règlement 1AUt est porté séparément après celui-ci.

Les secteurs AU correspondent à des secteurs d'urbanisation à plus long terme (non ouvert à l'urbanisation).

ARTICLE AU1 : Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non stationnement de plus de trois mois de caravanes
- Hébergement léger de loisirs
- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites.

De plus, à l'exception du secteur 1AUm, toute construction, hormis celles visées à l'article AU2, est interdite tant que le Boulevard des Pépinières n'est pas réalisé.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Nécessité préalable d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de type ZAC ou lotissement, et, sauf en secteurs 1AU, d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.
- Sauf en secteur 1AU, nécessité d'ouvrir un autre accès vers Caen et sur le périphérique avant toute opération d'aménagement. Le boulevard des Pépinières est donc une condition sine qua non.

De plus,

- En secteur 1AUm, les aménagements, constructions et installations respecteront les principes fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- En secteur 1AU doivent être respectés les principes suivants :

- Conformité avec l'esprit du schéma produit dans l'étude Caen la Mer, notamment en ce qui concerne la création d'environ 200 logements selon une typologie diversifiée (lots libres, habitat intermédiaire, collectifs).
- Respect du principe d'un minimum de 25% de logements sociaux.
- Prise en compte des contraintes relatives aux réseaux telles que mentionnées dans l'étude Caen la mer.
- Prise en compte de l'impact du bruit en intégrant l'obligation d'isolation phonique sur l'ensemble du secteur.

Dans la mesure où ces conditions sont respectées, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ou toute autre activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante (commerces, services, équipements collectifs, ...).
- Les établissements à vocation artisanale ou de service sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux.

Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

Les bâtiments à usage d'activités économiques (dont les commerces) et les équipements collectifs, portant sur une surface de plancher d'au moins 10 000 m² respecteront les orientations du SCOT (telles qu'elles sont précisées dans son Document d'Objectifs et d'Orientations dit « DOO ») en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour leurs besoins énergétiques.

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (voir annexe 1 et site internet : www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;

- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (voir annexe 2 et site internet <https://valflux.dreal-norm.fr/donneesCommunes.php>) :

- Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
- Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

ARTICLE AU3 : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils doivent apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

II. Voirie

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération d'aménagement de type ZAC ou lotissement. Elles doivent permettre l'approche et l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, notamment :

A/ EAUX USÉES :

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter le zonage d'assainissement de Caen la mer ainsi que les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur.

Rappel : l'accord du SPANC est requis pour le recours à un dispositif individuel d'assainissement

Ce règlement est disponible sur le site internet de CAEN LA MER-

B/ EAUX PLUVIALES :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE AU5 : Superficie minimale des terrains

Néant

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

En secteur 1AU :

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait compris entre 4 mètres et 6 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile), dans une bande de terrain d'une profondeur de 4 m à compter de la limite de propriété, pourront s'implanter des constructions dont :

- la hauteur ne dépasse pas un rez-de-chaussée,
- la longueur ne dépasse pas 10 m au contact de la voie douce.

En outre, la marge de recul au droit d'une place de stationnement (garage indépendant ou intégré dans le volume du rez-de-chaussée), sera de 6m.

En secteur 1AUm :

Les retraits exigés à l'issue de la Loi Barnier sont :

- 16m par rapport à l'axe de la RD220,
- 35m par rapport à l'axe du Boulevard périphérique,
- 5m par rapport à l'alignement de la bretelle d'accès à l'échangeur.

Aucune disposition ne s'applique le long des voies nouvelles créées dans l'opération.

Sur le reste de la zone :

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile) les implantations des constructions pourront s'effectuer jusqu'à l'alignement.

Le long de la RD220, les retraits exigés seront de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de cette voie classée à grande circulation.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative de propriété ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4 mètres.

En outre, en cas d'implantation en limite séparative, la longueur de façade est limitée à 10 m pour toute construction dont la hauteur est supérieure à 3 m par rapport au terrain naturel.

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m. Pour les parcelles à faible profondeur (inf. ou égale à 25 m), le retrait minimal est ramené 7,5 m.

Sont toutefois autorisées dans cette bande de retrait les petites constructions légères de type abris de jardin, d'une emprise au sol ne dépassant 5 m² et à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures.

En secteur 1AUm, pour des raisons d'organisation urbaine, cette distance pourra être réduite.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE AU9 : Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE AU10 : Hauteur des constructions

En secteur 1AU

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- Dans le cas de toiture terrasse : 9 m au point haut de l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et deux étages (R+2, hors sous-sols éventuels) au maximum,
- Pour les toitures en pente : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage, soit un rez-de-chaussée, un étage et un niveau sous combles (R+1+C, hors sous-sols éventuels) au maximum.

En secteur 1AUm :

La hauteur maximale des constructions est fixée dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieurs

En secteur 1AU

Façades

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués), et des imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois... et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Toitures

La toiture pourra être traitée de manière traditionnelle (toit double pente dont les pans sont inclinés entre 45° et 55°, 4 pentes) selon les modes de construction locaux (couverture ardoises ou tuiles) ou de manière plus contemporaine (toiture monopente ou toiture terrasse).

Tout pastiche type « toiture mansardée » est proscrit.

Dans tous les cas, il s'agira de privilégier les formes simples afin de diminuer l'impact de la toiture sur le plan paysager. Le pétitionnaire devra veiller également à harmoniser la toiture de la construction projetée avec celles des maisons mitoyennes ou de la construction principale en cas d'extension.

Les chiens-assis sont autorisés, sous réserve que leur largeur n'excède pas 2,5 m. Si la toiture est composée de plusieurs chiens assis, la somme de leur largeur ne devra pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade le long de laquelle ils sont implantés.

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec la couleur des façades, des menuiseries, mais aussi avec les toitures avoisinantes.

Sont interdits les matériaux plastiques (tuiles en résines polymères) ou vernis (tuiles vernissées), les tuiles béton grand moule, ainsi que les étanchéités bitumineuses autoprotégées pour les toitures terrasses.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,20 m le long d'un espace public (circulé ou non) et 1,50m en limite séparative (latérale et en fond de parcelle entre deux propriétés privées).

Sont interdits : les matériaux opaques (plaques béton, parpaing, briques, panneaux de remplissage pleins), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures seront à claire voie pour permettre les communications biologiques, sans soubassement, doublées à l'intérieur de la parcelle par des haies vives, composées d'au moins 3 espèces locales, dont 1 persistante.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. La largeur des portails devra être comprise entre 3 m et 3,50 m.

Le long des rues, venelles et sentes, la teinte des clôtures sera sombre (RAL 7016 gris anthracite, RAL 6005 vert mousse, RAL 7009 gris vert) ou de couleur aluminium blanc (RAL 9006).

En limite séparative latérale et de fond de parcelle, les clôtures seront en RAL 6005 (vert mousse).

Coffrets, branchements

Afin de permettre l'installation des coffrets techniques et des boîtes à lettres, il devra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m, pouvant également servir à dissimuler les bacs à collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Dans le reste de la zone

Objectif : il s'agit, au travers des opérations d'aménagement, de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage

Esthétique générale : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Matériaux : les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

ARTICLE AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit respecter les dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer.

Il pourra être exigé notamment :

- A. Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- B. Pour les constructions à usage de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- C. Pour les établissements commerciaux : Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.
- D. La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.
- E. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

ARTICLE AU13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel : L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...)

La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

En outre, en secteur 1AU, les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre par parcelle. De même, les haies monospécifiques ne sont pas autorisées. Elles doivent être composées d'au moins 3 espèces locales dont 1 persistante.

ARTICLE AU14 : Coefficient d' occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone 1AUt

Caractère de la zone

La zone 1AUt est réservée à l'extension du parc d'attraction (FESTYLAND) dans les conditions fixées par l'OAP sectorielle et le règlement qui suit.

ARTICLE 1AUT1 : Occupations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé en UT2 est interdit.

ARTICLE 1AUT2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés, dans les conditions prévues par l'OAP sectorielle qui couvre le parc :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'activité de service recevant du public, qu'est le parc d'attraction, dont les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités et installations autorisées, ainsi que les hébergements et activités de restauration nécessaires au fonctionnement du parc,
- les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

Tout projet se réfèrera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen la mer).

ARTICLE 1AUT3 : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; il sera dimensionné en fonction de la nature et de l'importance des flux devant emprunter.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

II. Voirie

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés, en tant que besoin.

ARTICLE 1AUT4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable pour la consommation humaine.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

Eaux pluviales

Les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doivent être privilégiées. A défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou installation respectera les dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer.

ARTICLE 1AUT5 : Superficie minimale des terrains

Pas de règles particulières

ARTICLE 1AUT6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 20m de l'axe de la RN814. Elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 5m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE 1AUT7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE 1AUT8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de règles particulières

ARTICLE 1AUT9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUT10 : Hauteur des constructions

Pas de règles particulières

Article 1AUT11 : Aspects des constructions et aménagements extérieurs

Une large végétalisation du parc assurera l'insertion paysage des constructions et installations dans le paysage.

Les lisières du parc seront plantées de façon à limiter les vues depuis les espaces proches alentours.

ARTICLE 1AUT12 : Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules (y compris les cycles) fréquentant le parc devra être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra s'organiser sur les secteurs Nt ou UT, en tant que besoin.

Le parc sera aménagé d'aires équipées pour le stationnement des cycles ;

Les aires de stationnement qui ne seraient pas couvertes d'ombrières photovoltaïques seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement seront ceintes de haies.

ARTICLE 1AUT13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

➤ *Voir l'OAP sectorielle*

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

ARTICLE 1AUT14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUT15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de règles particulières

ARTICLE 1AUT16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de règles particulières

Zone A

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE A1 : Occupations du sol interdites

- Toutes les constructions et installations, à l'exception des exploitations agricoles et des équipements publics ou d'intérêt collectif (en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme)
- Les installations classées, y compris celles qui sont liées à l'agriculture ou à l'élevage.
- Les carrières,
- L'hébergement léger de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

De plus, dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et bâtiments nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des installations des équipements publics et des services d'intérêt collectif existants et la construction de leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires des équipements collectifs des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou à l'activité agricole, sous réserve des dispositions prévues à l'article A13.

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui définissent le classement des voies au titre de la réglementation sur le bruit.

Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (voir annexe 1 et site internet : www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (voir annexe 2 et site internet <https://valflux.dreal-norm.fr/donneesCommunes.php>) :

- Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
- Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Gestion des déchets ménagers et assimilés : Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

ARTICLE A 3: Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une route nationale ou d'une route départementale, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

II. Voirie

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile

est soumise aux conditions suivantes :

Voies communales :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Chemins ruraux :

- largeur minimale de chaussée : 4 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval ; le postulant devra en justifier par certificat du service concessionnaire du réseau. Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

A/ EAUX USÉES

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif » et respectera les dispositions du zonage d'assainissement de Caen la Mer.

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur. L'accord du SPANC sur les nouvelles installations est requis.

Rappel : L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

B/ EAUX PLUVIALES

Afin d'éviter ainsi la saturation des réseaux, l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée ; seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE A 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

ARTICLE A 6: Implantation des constructions par rapport aux voiries

Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Elles seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

Hors les espaces précédents, les constructions sont implantées à une distance de l'axe :

- Autres voies (y compris voies ferrées) : 15 m.
- Berges des cours d'eau et rivières : 10 m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions et installations autorisées pourront être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

ARTICLE A 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Néant

ARTICLE A 9. Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non. Ne sont pas compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de 0,40 m.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A 11: Aspect extérieur

Objectif : il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Esthétique générale : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Matériaux : les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A/ Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, etc.), devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint de tonalité claire : pierre de Caen ou blanc cassé, terre de Sienne.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

B/ Couvertures :

Elles présenteront la couleur des tuiles ou des ardoises utilisées localement ; les nuances de gris sont aussi autorisées

Formes et volumes :

A/Toitures :

Pas de disposition

B/ Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie nécessaires à la réalisation de portail devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

C/ Bâtiment annexes sommaires :

Les constructions d'annexes, abris, appentis, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail.

Concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

ARTICLE A13: Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel : L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, ...).

La végétalisation devra s'inspirer de la végétation locale.

Les merlons seront plantés de plantes tapissantes, arbres et arbustes d'essences locales pour assurer leur insertion harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE A14 : Densité

Sans objet.

ARTICLE A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE A16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zone N**Caractère de la zone**

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans **un secteur Np**.
2. Où la protection totale de l'espace situé de part et d'autre du futur Boulevard des Pépinières, ainsi que le passage du boulevard périphérique justifie la limitation du développement de l'urbanisation ou des constructions agricoles. Ces terrains sont regroupés dans un **secteur Na**.
3. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », notamment des espaces naturels récréatif, aire d'étape de camping- car adaptée..., et les, extensions et installations correspondantes et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Les **secteurs Ne** regroupent déjà des équipements de ce type.

L'indice "s" désigne une implantation existante en bordure de l'échangeur de Bretagne.

L'indice "v" désigne le secteur sur lequel pourra être réalisé un projet d'aire d'accueil de gens du voyage.

L'indice "t" désigne le secteur recevant les aires de stationnement du parc d'attraction Festyland ;

ARTICLE N1 : Occupations du sol interdites

Dans les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions ou installations sont interdites ;

En secteurs Na, Nt et Npx et Ns : Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N.2

En secteur Nv : Est interdit tout autre aménagement que ceux prévus à l'article N2

En secteurs Ne et Np :

Sont interdits les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les lotissements et groupes d'habitations,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- L'hébergement touristique de loisirs et le stationnement des caravanes (les aires d'étape de camping-car et caravanes ne sont pas concernées par cette disposition).
- La reconstruction après sinistre lié à l'instabilité du sol ;

De plus en secteur Ne, le changement de destination des constructions est interdit.

De plus :

- Au sud de la RD675, dans les périmètres de cœur de nature, en vigueur, du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole, toute nouvelle urbanisation est interdite.
- Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et de l'adaptation, de la réfection de constructions existantes.
- dans les différents secteurs de débordements de nappe observés (voir annexe 1, et site internet www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), sont interdites toutes nouvelles constructions.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- que la capacité des réseaux et voies existantes le permette, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

En secteur Nt :

- Les plantations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou au parc d'attraction ;
- Les installations solaires prévues par la réglementation sur la couverture des aires de stationnement de plus de 500m² ;
- Les constructions de petite dimension et installations techniques nécessaires à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ne sauraient être édifiés ailleurs ;

En secteur Np et Ne :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.
- Les constructions, extensions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui, par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou d'intérêt général ;
- Les équipements sportifs, paysagers, de détente/loisirs (espace naturel récréatif, aire d'étape de camping-car...) et les constructions, extensions et installations correspondantes en secteur Ne uniquement et uniquement en dehors du périmètre des Espaces Naturels Sensibles en vigueur.

De plus en secteur Np :

- Les occupations ou utilisations du sol ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne annexé au dossier de PLU et valant servitude d'utilité publique.

En secteur Na :

- Les équipements d'infrastructure publique ou collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs ;

En secteur Ns :

- l'extension limitée de constructions dans la limite de 20% de la surface déjà bâtie sans dépasser une emprise au sol totale de 40 % de l'unité foncière.
- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée ;

En secteur Nv :

- la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et tout équipement ou aménagement public ou d'intérêt général.

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (voir annexe 1 et site internet : www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/ZNS/14101ZNS.pdf), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (voir annexe 2 et site internet <https://valflux.dreal-norm.fr/donneesCommunes.php>) :

Les constructeurs prendront les mesures constructives appropriées à la nature des sols et à leur variabilité dimensionnelles.

- Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
- Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Gestion des déchets ménagers et assimilés : Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

ARTICLE N3 : Accès et voirie

Sauf en secteur Nv : Néant

En secteur Nv : L'accès au site se fera depuis la RD9 par une entrée existante à aménager.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval ; le postulant devra en justifier par certificat du service concessionnaire du réseau. Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Voir pour téléchargement : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec les règlements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) en vigueur à Caen la mer, et notamment :

A/ EAUX USÉES

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel en conformité avec la législation en vigueur, concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, est autorisé.

Rappel : L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

B/ EAUX PLUVIALES

Afin d'éviter ainsi la saturation des réseaux, l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE N5 : Superficie minimale des terrains

Néant

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries

Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation, indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

- de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Elles seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.
- de l'adaptation, de la réfection de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Hors les espaces précédents, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- RD : 25 m
- Autres voies : 15 m
- Berges et cours d'eau et rivières : 10 m

En secteur Nvx, le recul minimum par rapport à l'axe de la RD 9 est fixé à 10m.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

ARTICLE N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Néant

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Ns :

L'emprise au sol totale des constructions est fixée à 40% maximum de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Nex :

L'emprise au sol totale des constructions et extensions sera fixée à 20 % maximum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : Hauteur des constructions

En secteur Ns :

La hauteur des nouvelles constructions ou extensions de constructions ne dépassera pas celles des constructions existantes. Des tolérances de hauteur seront accordées pour les constructions à usage d'activités qui permettent un aménagement plus approprié et esthétique de l'espace.

En secteur Nex :

La hauteur maximale des constructions, extensions et installations est limitée à 8 m maximum.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 : Aspect extérieurs

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

En Nex et Nvx, elles respecteront les dispositions prévues par l'étude L111-1-4.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra être exigé notamment :

- Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation

du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

- Des aménagements et installations pour le stationnement des cycles en cohérence avec les orientations du PDU de Caen la mer.

ARTICLE N13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

En zone Ns : Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et stockages de véhicules autorisés dans la zone.

En Nt :

- Les haies qui bordent les aires de stationnement seront préservées.
- Les aires qui ne seraient pas couvertes d'ombrières photovoltaïques seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

En zone Nv :

Il est imposé une obligation de traitement végétal périphérique conforme aux principes et hauteurs indicatives mentionnées au schéma général d'organisation inséré au dossier L111-1-4, de renforcement des boisements existants conservés et de création d'un masque végétal sur les abords immédiats et sur les talus nécessaires à la réalisation de la plateforme notamment le long de la RD 9.

ARTICLE N14 : Densité

Sans objet

ARTICLE N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : Les milieux naturels d'intérêt écologique seront préservés ou restaurés en tant que besoin.

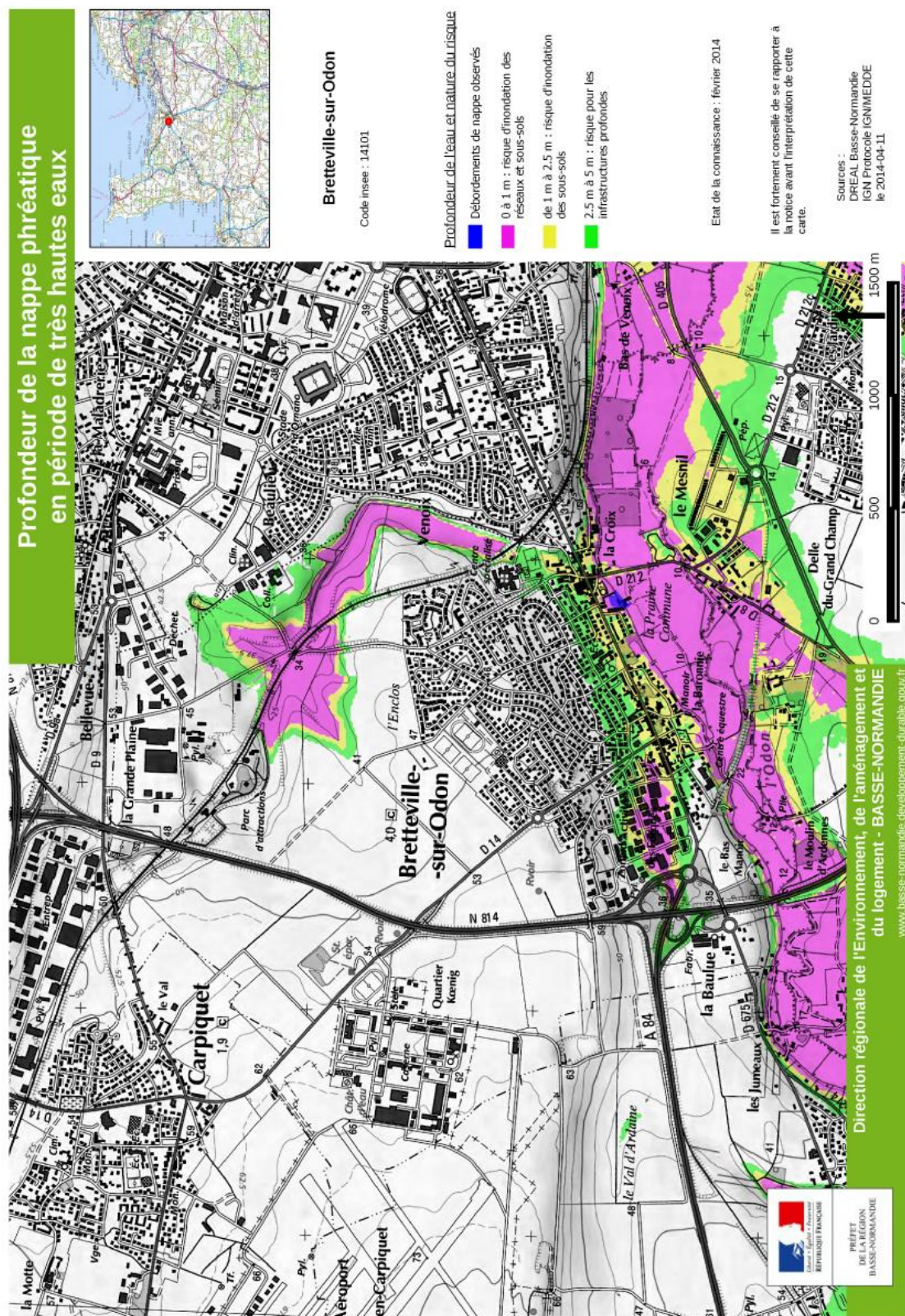
Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins, ou petites constructions indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne concernent qu'une superficie marginale de la zone et qu'ils ne conduisent pas à la destruction des espèces et milieux qui justifient la création de la ZNIEFF.

ARTICLE N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Annexes

Annexe 1 : Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (source : DREAL Basse-Normandie, février 2014)



Annexe 2 : Prédipositions aux risques de retrait gonflement des sols argileux (source : site internet Carmen)

